

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Pergolan

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Pergolan, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pergolan i Umeå kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 maj 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skarpgärdan 1 i Umeå kommun.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen består av 63 bostadsrätter i tre flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är 4 723 kvm.

Föreningen har 63 parkeringsplatser i garage/parkeringsdäck.

Lägenhetsfördelning:

27 st 2 rum och kök

32 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 29 november 2017. Garantitiden är fem år och löper fram till den 29 november 2022. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2025.

Föreningen har tecknat avtal med HSB gällande fastighetsskötsel.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, GA1, avseende parkeringsgarage/däck med 105 parkeringsplatser, markanläggningar, ledningar, sophantering, gård med planteringar m.m. Andelstal för GA1 är 63/105. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ronny Andersson	ordförande
Christer Lind	kassör
Ingemar Sandström	sekreterare
Edgar Ejehult	ledamot
Arne Lindberg	ledamot
Pål Forsberg	suppleant, avgick 16 december
Anders Lindström	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Tor Håkansson	sammankallande
Arne Persson	
Sture Olsson	

Revisor

BoRerevision i Sverige AB med Oscar Rosdahl som huvudansvarig revisor.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 85 950 kr (1,5 prisbasbelopp) exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 mars 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Föreningen har beslutat att inte höja årsavgifterna under år 2025.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergripande händelser

Föreningen har i samråd med brf Tvärån fortsatt sin strävan att genomföra uppföljning och dialog om kvarvarande och inte fullföljda åtaganden från Bonavas sida i form av avvikelser vid besiktningar och felanmälningar. Dialogen har under året främst skett genom den av föreningarna anlitade entreprenadjuristen.

NCC fortsätter sättningsmätningarna av båda garagen tills vidare. Mätningarna som genomförs var tredje månad visar tydligt att båda garagen fortsätter luta in mot gårdssidan men även att långsidorna mot bäcken punktvis uppvisar motstående rörelser. Dessa "motstående" rörelser får till följd att lutningarna tilltar och i snabbare takt. De av föreningarna genomförda filmningarna av garagens dräneringar har påvisat ett antal fel uppkomna redan under byggtiden. Något ansvarstagande i frågorna från Bonavas sida har uteblivit. Dialogen beträffande båda dessa ärenden förs av juristen.

Sedumtaken på garagen kompletterades under hösten 2023 med ytterligare ett lager sedumväxt. Intill årsskiftet 24/25 har åtgärderna visat ett godtagbart resultat. Besked/beslut från Bonava om cykelhustakens sedumväxt, som enligt resultat av markbesiktningen skulle ha meddelats oss, har dock fortfarande uteblivit.

Plättaken till samtliga 10 cykelhus, som tidigare konstaterats med brottanvisningar, har under hösten kompletterats med förstärkningar genom tillverkarens försorg och utan kostnader för föreningen.

På liknande sätt som tidigare år har det under den gångna vårvintern och under december fortsatt att blåsa in kallsnö på alla tre kallvindarna. Bonava har inte lyckats åtgärda felen och de har inte meddelat något förslag till åtgärd. Även denna avvikelse hanteras genom juristen.

Samtliga gemensamma avloppsrör/spillvattenrör i mark filmades och höjdmättes under senhösten 2022 med komplettering våren -23. De fel och avvikelser och som då påvisades har Bonava inte tagit ansvar för och inte heller för kostnaderna runt filmningen. Juristen hanterar frågan tills vidare.

Föreningens tre ventilationsaggregat har under året åter haft några återkommande driftstopp och driftlarm. I några fall var de orsakade av åsknedslag. Ytterligare justeringen av känsligheten i de automatiska larmen har genomförts under december -24. Larmen är tills vidare även direktkopplade till servicetekniker i driftföretaget Gate. På grund av skadorna i driftsystemen som orsakades av åsknedslagen anlätades en besiktningsman inom elområdet för att klara ut varför åskskyddet enligt entreprenadkontrakten tydligen inte fungerat. Besiktningsmannens utlåtande blev att alla bostadshusen saknar föreskrivna åskskydd. Ärendet hanteras av juristen tills vidare.

Avtalet med HSB beträffande fastighetsskötsel och lokalvård har fortsatt fungera som förväntat. Avseende skötseln av de gemensamma gröna ytorna och garagen tecknades inför sommaren ett nytt skötselavtal med HSB. Tyvärr visade det sig att brf Tvärån till delar inte hade tecknat motsvarande avtal varför justeringar alternativt nytecknande blir nödvändigt inför kommande säsong.

Det under oktober 2023 krockskadade hushörnet och balkongen är reparerade och gemensamt avsynade under hösten -24. Kostnaderna för skadorna reglerades med bilens försäkring.

Beslutade och genomförda aktiviteter

Under hösten -23 beslutades att snarast möjligt under 2024 uppgradera Larmtelefonerna till alla sex hissar. Alla sex hissars larmtelefoner har blivit ”uppgraderade” till en kostnad om strax under 20.000 kr/hiss. Åtgärden var tvingande av säkerhetsskäl.

Ett nytt gruppavtal med Tele2 för leverans av internet- och TV-tjänster samt fast telefoni igångsattes under tidiga våren. Övergången från Telia till Tele2 genomfördes rent tekniskt den 28 februari.

Av föreningens kvarvarande fyra lån har två stycken omsatts, det ena på tre år och det andra på ett år. Den främsta anledningen till tidsförskjutningarna är att åstadkomma en mer jämn fördelning på de årsvisa omsättningarna. Föreningen flyttade under hösten över 500 tkr till ett placeringskonto i SBAB med anledning av förväntat bättre ränteutfall.

I förhållande till ”Verksamhetsplan för 2024 intill årsstämma 2025” ligger föreningen tidsmässigt i fas med planen utom vad avser den förväntade åtgärdsplanen från Bonava som borde ha varit klar före årsskiftet 24/25 och den 5-åriga garantibesiktningen som till fullo inte är genomförd. Besiktningarna styrs av Bonava och besiktningsmannen och har därför inte varit möjlig för föreningen att påverka i någon större omfattning.

Drift, underhåll och felanmälningar

Drift och underhåll har även under det gångna året fungerat bra och huvudsakligen enligt vad som kunnat förväntas. Kostnaden har i allt väsentligt kunnat hållas inom planerad ram.

Alla fyra garageportar har på olika sätt visat symtom på att slitaget är relativt omfattande med kostnader som följd. Bland annat måste lyftfjädrarna bytas efterhand i en reglerad ordningsföljd.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, inklusive rengöring av samtliga ventildon, alla ventilationsrör och fördelningslådor genomfördes under hösten -24. Åtgärden visade sig mycket nödvändig både för att få balans i hela ventilationssystemet och för att åstadkomma renare inkommande luft. I samband med OVK:n justerades effektuttagen i alla tre luftaggregat vilket medfört en reducerad energiförbrukning.

Beträffande brandsyn har ett nytt avtal träffats med Presto för att särskilja bostadshusen från de båda garagen. Avseende snöröjning och sandning har avtal träffats med Umeå Logistik bland annat för att få en snabbare snöröjning runt garagen. Under våren/sommaren tecknade föreningen en helt övergripande underhållsplan med HSB. Planen är konstant tillgänglig och möjlig att komplettera.

Efter samråd med brf Tvärån har en trafikbom monterats på gång-/cykelvägen mellan bostadshuset Bollplansgatan 4 och det närmaste garaget i första hand för att minska och helst förhindra trafikincidenter ut mot det kommunala cykelstråket

Styrelsen har i likhet med förra året fortsatt att till Bonava sända in felanmälningar till följd av avsteg från entreprenadkontraktet och/eller att de är sammankopplade med tidigare felanmälningar i gemensamma utrymmen och anläggningar och/eller kopplade till protokollförda avvikelser vid besiktningar.

Felanmälningar till fastighetsskötaren HSB har skett både från enskilda medlemmar och från styrelsen, i båda fallen dock i begränsad omfattning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 96 (97) medlemmar. Under året har 14 (10) medlemmar tillträtt samt 15 (11) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 8 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 192	3 905	3 568	3 570
Soliditet (%)	74,64	74,45	73,95	73,85
Resultat efter finansiella poster	-1 025	-798	-442	-337
Resultat exkl avskrivningar	648	874	1 222	1 300
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 542	10 687	11 060	11 174
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	743	675	675
Skuldränta (%)	2,32	2,39	0,93	0,99
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 542	10 687	11 060	11 174
Sparande per kvm (kr/kvm)	212	185	259	282
Räntekänslighet (%)	13,15	14,38	16,39	16,55
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	144	132	128
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,41	89,14	89,34	89,29

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade underhålls- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 281 242	38 093 758	721 288	-2 379 710	-798 176	149 918 402
Disposition av föregående års resultat:			141 690	-939 866	798 176	0
Årets resultat					-1 024 755	-1 024 755
Belopp vid årets utgång	114 281 242	38 093 758	862 978	-3 319 576	-1 024 755	148 893 647

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 319 576
årets förlust	-1 024 755
	-4 344 331

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	141 690
ianspråktas från yttre fond	-354 360
i ny räkning överföres	-4 131 661
	-4 344 331

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 191 618	3 904 685
Övriga rörelseintäkter		521	34 124
Summa rörelseintäkter		4 192 139	3 938 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 085 620	-1 625 260
Övriga externa kostnader	4	-223 596	-155 051
Personalkostnader	5	-100 409	-94 186
Avskrivningar		-1 672 595	-1 672 595
Summa rörelsekostnader		-4 082 220	-3 547 092
Rörelseresultat		109 919	391 717
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 163	37 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 172 837	-1 227 517
Summa finansiella poster		-1 134 674	-1 189 893
Resultat efter finansiella poster		-1 024 755	-798 176
Årets resultat		-1 024 755	-798 176

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

197 080 000

198 715 000

Inventarier, verktyg och installationer

7

264 254

301 849

Summa materiella anläggningstillgångar

197 344 254

199 016 849

Summa anläggningstillgångar

197 344 254

199 016 849

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 259

4 259

Övriga fordringar

8

979 712

1 531 441

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

72 264

59 136

Summa kortfristiga fordringar

1 056 235

1 594 836

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

500 000

0

Summa kortfristiga placeringar

500 000

0

Kassa och bank

Kassa och bank

569 219

743 948

Summa kassa och bank

569 219

743 948

Summa omsättningstillgångar

2 125 454

2 338 784

SUMMA TILLGÅNGAR

199 469 708

201 355 633

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	114 281 242	114 281 242
Upplåtelseavgifter	38 093 758	38 093 758
Fond för yttre underhåll	862 978	721 288
Summa bundet eget kapital	153 237 978	153 096 288

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 319 576	-2 379 710
Årets resultat	-1 024 755	-798 176
Summa fritt eget kapital	-4 344 331	-3 177 886
Summa eget kapital	148 893 647	149 918 402

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	25 337 000	28 522 000
Summa långfristiga skulder		25 337 000	28 522 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 453 000	21 955 000
Leverantörsskulder		161 874	204 227
Skatteskulder		80 140	80 140
Övriga skulder		1 032	1 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	543 015	674 566
Summa kortfristiga skulder		25 239 061	22 915 231

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

199 469 708

201 355 633

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 024 755	-798 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 672 595	1 672 595
Förändring skatteskuld/fordran	0	12 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	647 840	886 759

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	0	52 337
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 646	-77 669
Förändring av leverantörsskulder	-42 353	33 522
Förändring av kortfristiga skulder	-131 815	69 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 025	964 794

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-687 000	-1 760 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-687 000	-1 760 520

Årets kassaflöde	-235 975	-795 726
-------------------------	-----------------	-----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 155 929	2 951 654
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 919 954	2 155 929

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2018.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 787 377	3 511 110
Garage och p-platser	365 380	360 500
Elavgifter	38 862	33 074
	4 191 619	3 904 684

Förutom att täcka föreningens kostnader för underhåll och drift ingår kollektiv boendeförsäkring för egendomsskada hos Trygg Hansa samt att Pergolan har tecknat avtal med Tele2 för bredband, bredbandstelefonier samt digital-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	167 124	173 346
Trädgårdsskötsel	48 752	88 740
Städkostnader	0	8 085
Systematiskt brandskyddsarbete	26 686	19 674
Snöröjning/sandning	142 750	105 191
Serviceavtal	0	6 845
Hisservice/besiktning	62 910	49 828
Gemensamhetsanläggning	147 647	110 003
Reparationer	122 378	31 426
Hissreparationer	12 240	43 127
Planerat underhåll	354 360	0
Fastighetsel	132 906	107 302
Uppvärmning	411 605	369 769
Vatten och avlopp	227 146	201 852
Avfallshantering	102 091	67 967
Försäkringskostnader	13 385	56 855
Bredband	113 156	176 312
Förbrukningsinventarier	350	569
Förbrukningsmaterial	134	8 370
	2 085 620	1 625 261

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	40 070	40 070
Porto	5 908	4 428
Föreningsgemensamma kostnader	360	1 389
Revisionsarvode	21 000	17 000
Ekonomisk förvaltning	81 753	76 327
Bankkostnader	2 819	2 965
Underhållsplan	53 124	0
Övriga förvaltningskostnader	18 562	12 872
	223 596	155 051

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	14 459	15 436
	100 409	94 186

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	163 525 000	163 525 000
Ingående anskaffningsvärden mark	45 000 000	45 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	208 525 000	208 525 000
Ingående avskrivningar	-9 810 000	-8 175 000
Årets avskrivningar	-1 635 000	-1 635 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 445 000	-9 810 000
Utgående redovisat värde	197 080 000	198 715 000
Taxeringsvärden byggnader	107 459 000	107 459 000
Taxeringsvärden mark	29 548 000	29 548 000
	137 007 000	137 007 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	370 663	370 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 663	370 663
Ingående avskrivningar	-68 814	-31 219
Årets avskrivningar	-37 595	-37 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 409	-68 814
Utgående redovisat värde	264 254	301 849

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Gemensamhetsanläggning Brf Tvärån	63 652	54 671
Skattekonto	65 325	64 789
Avräkningskonto förvaltare	850 735	910 134
Fastum Fasträntekonto	0	501 847
	979 712	1 531 441

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	23 770	19 814
Bredband	25 319	14 693
Ekonomisk förvaltning	18 873	19 508
Serviceavtal	4 302	5 121
	72 264	59 136

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,73	2025-12-30	16 335 000	16 335 000
Stadshypotek	1,15	2026-12-30	12 187 000	12 187 000
Stadshypotek	2,972	2025-12-30	7 818 000	8 130 000
Stadshypotek	2,950	2027-12-30	13 450 000	13 825 000
			49 790 000	50 477 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-24 453 000	-21 955 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 612 000 kr varav 312 000 kr som ingår i lån som förfaller inom ett år.

Lån som förfaller inom ett år: 24 153 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	43 877	139 884
Styrelsearvoden	79 746	72 546
Sociala avgifter	25 055	22 793
Revision	15 713	15 713
Fastighetsel	10 372	19 419
Fjärrvärme	55 539	57 116
Snöröjning	11 024	5 309
Gemensamhetsanläggning	24 562	0
Vatten	58 999	0
Avfallshantering	26 512	0
Förutb hyror/avgifter, ej moms	186 971	341 785
Reparationer	4 645	0
	543 015	674 565

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 200 000	56 200 000
	56 200 000	56 200 000

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ronny Andersson
Ordförande

Christer Lind

Ingemar Sandström

Arne Lindberg

Anders Lindström
Skriver under i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oscar Rosdahl
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Pergolan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-02 08:41:38

Dokumentet är undertecknat av:

	Arne Ingvar Lindberg (19430720XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-30 18:49:38
	BENGT OVE INGEMAR SANDSTRÖM (19590319XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-30 18:52:03
	Leif Ronny Mauritz Andersson (19480522XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-30 13:13:36
	Bengt Christer Lind (19550221XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-30 14:23:11
	ANDERS LINDSTRÖM (19460822XXXX) Suppleant	2025-04-01 14:19:18
	OSCAR ROSDAHL (19940910XXXX) Revisor	2025-04-02 08:41:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Pergolan.pdf (688104 byte)

9D5F3E26279DAB59B530B3FC6C2681FF2A5818C1F93D8514549832A21258208DC90855BEBBA6B6A217F4
1B8CF1A0FA0A2F43C634E42980CE8937602CAF2E068A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pergolan, org.nr. 769630-7532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pergolan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pergolan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OSCAR ROSDAHL

BoRevision

Serienummer: 3cc554a30b638a[...]281c89304b3d5

IP: 109.124.xxx.xxx

2025-04-02 06:41:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.